

ВИСНОВОК
КОМІСІЇ З РОЗГЛЯДУ СКАРГ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ
ЛЬВІВСЬКОГО МІЖРЕГІОНАЛЬНОГО УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА
ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

м. Львів

16.06.2026

Комісія з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Львівського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України (далі – Комісія) у складі М. Копняка (головуючого на засіданні), М.Кміть, А. Крохмального, М.Нагребної, М.Лабик, О. Осташевської, Н. Пецух, А. Боровець, Н. Кошевої (секретаря Комісії),

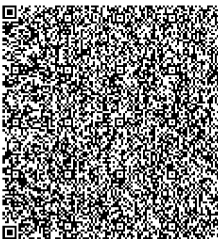
розглянувши скаргу Конончука Тараса Петровича (далі – скаржник, Конончук Т.П.) від 22.05.2026, зареєстровану у Львівському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України (далі – Міжрегіональне управління) 25.05.2026 за № К-611/57/11.3-11 (далі – скарга),

на рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 29.04.2026 № 84540291 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно відділу з питань організації діяльності Центру надання адміністративних послуг Підгайцівської сільської ради Волинської області Комар Олесі Олегівни (далі – державний реєстратор Комар О.О.) щодо державної реєстрації прав

РЕКОМЕНДУЄ:

Відмовити у задоволенні скарги Конончука Тараса Петровича від 25.05.2026, у зв'язку з тим, що рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 84540291 від 29.04.2026, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно відділу з питань організації діяльності Центру надання адміністративних послуг Підгайцівської сільської ради Волинської області Комар Олесею Олегівною, відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

АСУД "ДОК ПРОФ 3"
Львівське міжрегіональне управління Мін'юсту
3033/57-26 від 17.06.2026
Підписання КЕП Кошева Надія Іванівна
3FAA9288358EC00304000000F6B43C0078C2E900
Підписання КЕП Крохмальний Андрій Ігорівич
3FAA9288358EC00304000000BCB63C00CFD1E900
Підписання КЕП Пецух Надія Андріївна
3FAA9288358EC00304000000F6B43C0078C2E900
Підписання КЕП Боровець Андріяна Ігорівна
3FAA9288358EC00304000000FCB43C0098C2E900
Підписання КЕП Осташевська Ольга Ігорівна
3FAA9288358EC0030400000053B63C00AFEF900
Підписання КЕП Кміть Мар'яна Богданівна
3FAA9288358EC0030400000041B63C0025CCE900
Підписання КЕП Лабик Мар'яна Михайлівна
3FAA9288358EC00304000000C1BD3C0061F8E900
Підписання КЕП Нагребна Мар'яна Любомирівна
3FAA9288358EC0030400000018B83C004EDA900
Підписання КЕП Копняк Максим Анатолійович
34AF212836405D9904000000E8E73C001BEFEA00



Мотиви рішення у стислому викладені

1. На підставі оскаржуваного рішення державним реєстратором Комар О.О. відмовлено у проведенні державної реєстрації права власності скаржника на садовий будинок за адресою Волинська область, Луцький район, с.Струмівка, «Струмівка» садівниче товариство, будинок 106, оскільки подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження (пункт 4 частини першої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон).

2. Конончук Т.П. вважає оскаржуване рішення протиправним, і таким, що підлягає скасуванню, оскільки ним подано пакет документів, передбачений законодавством. Вважає, що державний реєстратор безпідставно вимагав додаткові довідки (довідку садівничого товариства), не передбачені статтею 27 Закону.

3. Визначений законодавством порядок проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) передбачає, що державний реєстратор здійснює, зокрема, перевірку документів та/або відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для залишення заяви без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та приймає відповідні рішення.

4. Проаналізувавши норми законодавства, дослідивши матеріали скарги та відомості Державного реєстру прав, Комісія встановила, що державним реєстратором Комар О.О. належним чином було перевірено документи, подані для державної реєстрації прав, а також інформацію, що міститься в Державному реєстрі прав, та правомірно прийнято оскаржуване рішення, оскільки встановлено наявність підстав для відмови в державній реєстрації прав.

5. За таких обставин Комісія вважає, що оскаржуване рішення, прийняте державним реєстратором Комар О.О., відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

6. Законодавством встановлено, що територіальний орган Міністерства юстиції відмовляє у задоволенні скарги, якщо оскаржуване рішення відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

7. Отже, Комісія дійшла висновку, що скарга не підлягає задоволенню.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні

1. Державним реєстратором Комар О.О. прийнято оскаржуване рішення з підстави, передбаченої пунктом 4 частини першої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»



(далі – Закон), – у зв'язку з тим, що подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження. Так, державним реєстратором Комар О.О. обґрунтовано підставу відмови тим, що відповідно до абзаців першого – другого пункту 77 Порядку реєстрації права власності на закінчений будівництвом об'єкт проводиться відповідно до статті 331 Цивільного кодексу України щодо особи, яка здійснювала будівництво такого об'єкта (замовник будівництва), чи у випадку, передбаченому статтею 332 Цивільного кодексу України, - щодо особи, яка є власником закінченого будівництвом об'єкта, реконструкція якого проводилася, якщо інше не встановлено договором або законом. При проведенні державної реєстрації на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що були закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, державний реєстратор залежно від того, чи здійснювалося на території певної адміністративно-територіальної одиниці ведення господарського обліку на такі об'єкти нерухомості має керуватися статтею 31 Закону та пунктом 80 Порядку або пунктами 77-79 Порядку.

2. Конончук Т.П. вважає оскаржуване рішення незаконним, просить визнати його прийнятим з порушенням Закону та скасувати. В обґрунтування своїх вимог скаржник зазначає, що таке рішення порушує його законні права, оскільки він подав до державної реєстрації повний пакет документів, передбачений законодавством: витяг на земельну ділянку, техпаспорт. Однак державний реєстратор безпідставно вимагала додаткові довідки (довідку з садовничого товариства), не передбачені статтею 27 Закону.

3. Під час підготовки скарги до та в ході колегіального розгляду, з відкритих відомостей вебпорталу судової влади України та відомостей Єдиного державного реєстру судових рішень, не встановлено наявної інформації про відкриті за заявою скаржника судові провадження, предметом яких є оскарження того самого рішення у сфері державної реєстрації прав.

4. Оскаржуване рішення прийнято 29.04.2026. Скарга датована 22.05.2026 та зареєстрована у Міжрегіональному управлінні 25.05.2026 за № К-611/57/11.3-11. Тому встановлений частиною третьою статті 37 Закону строк для подання скарги дотримано.

5. Під час дії воєнного стану та з урахуванням вимог, встановлених пунктом 10 Порядку розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1128 (далі – Порядок № 1128), за 16 днів до дня засідання Комісії повідомлено про дату засідання щодо розгляду даної скарги Конончуку Т.П. поштою та засобами електронної пошти, державному реєстратору Комар О.О. засобами електронної пошти.



Окрім того, повідомлення про дату та місце засідання Комісії додатково опубліковано на вебсайті Львівського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України.

6. Абзацом п'ятим пункту 10 Порядку № 1128 регламентовано, що розгляд скарг у сфері державної реєстрації під час дії воєнного стану проводиться без участі скажника, державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації, територіального органу Мін'юсту, рішення, дія або бездіяльність яких оскаржується, а також інших заінтересованих осіб, зазначених у скарзі у сфері державної реєстрації або встановлених відповідно до відомостей реєстрів (далі – заінтересовані особи).

7. Після повідомлення заінтересованих осіб про розгляд скарги до Міжрегіонального управління надійшло письмове пояснення державного реєстратора Комар О.О. від 09.06.2026 № 36, яке зареєстровано в Міжрегіональному управлінні 09.06.2026 за № 728/57, яке долучено до матеріалів скарги та враховано в ході колегіального розгляду.

8.3 відомостей Державного реєстру прав Комісією встановлено, що оскаржуване рішення прийнято за результатом розгляду заяви № 72690762 від 23.04.2026 про державну реєстрацію прав, зокрема про набуття права власності, (далі – Заява), поданої Конончук Т.П., до якої додано:

- технічний паспорт (Витяг з ЄДЕССБ), серія та номер документа Т101:3241-7074-3736-0725, дата документа: 23.12.2025, видавник ЄДЕССБ;
- документ від підприємства бюро технічної інвентаризації, що містять відомості про зареєстроване право власності на паперовому носії інформації до 1 січня 2013р., серія та номер документа 6949/021-04, дата документа: 15.12.2025, видавник: Комунальне підприємство «Волинське обласне бюро технічної інвентаризації»;
- відомості з ДЗК, серія та номер документа: 104953230, дата документа: 23.04.2026, видавник Державний земельний кадастр;
- інформація від ЄДЕССБ: серія та номер: б/н, дата документа: 23.04.2026, видавник: ЄДЕССБ.

9. Також під час розгляду Заяви державним реєстратором Комар О.О. здійснено пошук відомостей у Державному реєстрі прав, за результатом якого сформовано Інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо суб'єкта нерухомого майна від 29.04.2026 №№ 474910714, 474912125.

10. Комісією встановлено, що з Інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо суб'єкта відомості про державну реєстрацію об'єкта нерухомого майна – садового будинку за адресою: Волинська область, Луцький район, с.Струмівка, «Струмівка» садівниче товариство, будинок 106 відсутні.

11. При дослідженні матеріалів скарги та відомостей, що містяться в



Державному реєстрі прав, Комісія виходить з того, що державна реєстрація прав, згідно з пунктом 1 частини першої статті 2 Закону, є офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру прав.

12. Пунктами 1 та 4 частини першої статті 3 Закону передбачено, що загальними засадами державної реєстрації прав є гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, а також внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом.

13. Комісія зауважує, що посилення скаржника у скарзі на те, що правління садового товариства «Струмівка» відмовило йому у видачі довідки щодо садового будинку, так як він не є членом товариства з грудня 2024р. не підтверджено жодним доказом, оскільки жодного документу з приводу відмови до скарги не долучено.

14. Комісія зауважує, що відповідно до витягу з Реєстру будівельної діяльності щодо інформації про технічні інвентаризації Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва № ТІ01:3241-7074-3736-0725 рік завершення будівництва садового будинку – 1990 рік.

15. Відповідно до частини першої статті 31 Закону для проведення державної реєстрації прав власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що були закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку, і щодо зазначених об'єктів нерухомості раніше не проводилася державна реєстрація прав власності, подаються:

1) виписка із погосподарської книги, надана виконавчим органом сільської ради (якщо такий орган не створений - сільським головою), селищної, міської ради або відповідною архівною установою;

2) документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку під таким об'єктом, крім випадку, коли таке речове право зареєстровано в Державному реєстрі прав.

Відповідно до пункту 77 Порядку № 1127 державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт проводиться відповідно до статті 331 Цивільного кодексу України щодо особи, яка здійснювала будівництво такого об'єкта (замовник будівництва), чи у випадку, передбаченому статтею 332 Цивільного кодексу України, - щодо особи, яка є власником закінченого будівництвом об'єкта, реконструкція якого проводилася, якщо інше не встановлено договором або законом.

16. Комісія зауважує, що з поданих скаржником до державної реєстрації документів неможливо встановити особу, яка здійснювала будівництво



садового будинку за адресою: Волинська область, Луцький район, с.Струмівка, «Струмівка» садівниче товариство, будинок 106.

17. Відповідно до пункту 80 Порядку № 1127 державна реєстрація права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що були закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 р. та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку, також може проводитися на підставі документів, передбачених статтею 31 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

18. Відповідно до пункту 14 частини першої статті 27 Закону державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно.

19. Комісія зауважує, що садовий будинок розташований на території садівничого товариства «Струмівка», отже, ведення погосподарського обліку можливо здійснювалося самим садівничим товариством «Струмівка», а тому такий факт потребує підтвердження садівничого товариства «Струмівка».

20. Відповідно до пункту 2 частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державний реєстратор перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, залишення заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення.

21. Відповідно до пункту 4 частини третьої статті 10 Закону державний реєстратор під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовує відомості Державного земельного кадастру та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, держателем (розпорядником, володільцем, адміністратором) яких є державні органи шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з Державним реєстром прав, у тому числі відомості, що містять персональні дані особи. Отримані відомості долучаються до відповідної заяви, зареєстрованої у Державному реєстрі прав. Перелік державних електронних інформаційних ресурсів, які використовуються для проведення реєстраційних дій, визначається Кабінетом Міністрів України в Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень № 1127.

22. Згідно з абзацом першим пункту 40 Порядку № 1127, державна реєстрація прав проводиться на підставі документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачених Законом, іншими законами України та цим Порядком, крім випадку, передбаченого абзацом другим цього пункту.

23. Відповідно до пункту 4 частини першої статті 24 Закону підставою для



відмови в державній реєстрації прав є обставина, що подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження

24. За наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав (абзац перший частини другої статті 24 Закону)

25. Під час проведення державної реєстрації прав державний реєстратор, відповідно до частини третьої статті 10 Закону, встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема наявність обтяжень прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, залишення заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення.

26. Частиною першою статті 18 Закону передбачено, що державна реєстрація прав проводиться в такому порядку з урахуванням особливостей, визначених цим Законом, зокрема перевірка документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для залишення заяви без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень; прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для залишення заяви без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав) (пункти 4, 5).

27. Абзац другий пункту 12 Порядку № 1127 визначає, що під час розгляду заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор використовує відомості Державного реєстру прав, зокрема його невід'ємної архівної складової частини, а також Державного земельного кадастру, Реєстру аграрних нот та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, держателем (розпорядником, володільцем, адміністратором) яких є державні органи, шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з Державним реєстром прав.

28. Зважаючи на аналіз наведених норм, Комісія зазначає, що державний реєстратор обов'язково перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, залишення заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення (пункт 2 частини 3 статті 10 Закону).

29. З урахуванням наведеного Комісія вважає, що державним реєстратором



Комар О.О. правомірно було прийнято оскаржуване рішення та відмовлено у проведенні реєстраційних дій щодо державної реєстрації права власності на нежитлове приміщення.

30.Відповідно до пункту 14 Порядку № 1128 за результатами розгляду скарги у сфері державної реєстрації, у тому числі колегіально, Мін'юст чи відповідний територіальний орган приймає рішення про задоволення скарги у сфері державної реєстрації або про відмову в її задоволенні з підстав, передбачених законом.

31.Згідно з абзацом третім частини шостої статті 37 Закону за результатами розгляду скарги Міністерство юстиції України, його територіальні органи приймають одне з таких мотивованих рішень, зокрема про відмову в задоволенні скарги (якщо оскаржувані рішення, дії або бездіяльність відповідають законодавству у сфері державної реєстрації прав).

32.За підсумками повного та всебічного дослідження матеріалів скарги та відомостей Державного реєстру прав, встановивши обставини, що мають значення для об'єктивного розгляду скарги, керуючись абзацом третім частини шостої статті 37 Закону та Порядком № 1128, Колегія дійшла висновку, що скарга задоволенню не підлягає, оскільки оскаржуване рішення, прийняте державним реєстратором Комар О.О., відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

Результати голосування:

Усі члени Колегії голосували «за».

Підписи членів Колегії:

Головуючий М. Копняк Підписано КЕП	М.Кміть Підписано КЕП	А. Крохмальний Підписано КЕП
М.Лабик Підписано КЕП	О. Осташевська Підписано КЕП	М.Нагребна Підписано КЕП
Н. Пецух Підписано КЕП	А. Боровець Підписано КЕП	Н. Кошева Секретар Комісії Підписано КЕП

